



# BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.588, 2019

KEMENKEU. Rumah Umum. Pondok Boro. Asrama Mahasiswa dan Pelajar. Perumahan Lainnya. Dibebaskan Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.

PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 81 /PMK.010/2019

TENTANG

BATASAN RUMAH UMUM, PONDOK BORO, ASRAMA MAHASISWA DAN  
PELAJAR, SERTA PERUMAHAN LAINNYA, YANG ATAS PENYERAHANNYA  
DIBEBASKAN DARI PENGENAAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa ketentuan mengenai batasan rumah sederhana, rumah sangat sederhana, rumah susun sederhana, pondok boro, asrama mahasiswa dan pelajar serta perumahan lainnya yang atas penyerahannya dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan

- Pelajar, serta Perumahan Lainnya, yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai;
- b. bahwa untuk mendukung program Pemerintah untuk mewujudkan tersedianya perumahan yang terjangkau oleh masyarakat lapisan bawah, yaitu berupa rumah sederhana dan rumah sangat sederhana untuk dimiliki, perlu memberikan fasilitas perpajakan berupa pembebasan Pajak Pertambahan Nilai atas penyerahan rumah sederhana, dan rumah sangat sederhana;
  - c. bahwa dengan memperhatikan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah, dan perlunya memberikan kesempatan yang lebih luas kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah dengan mempertimbangkan meningkatnya harga tanah dan bangunan serta usulan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, perlu melakukan penyesuaian terhadap ketentuan yang mengatur mengenai batasan rumah sederhana dan rumah sangat sederhana yang dapat diberikan fasilitas pembebasan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana dimaksud dalam huruf a;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf c, serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 2 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 146 Tahun 2000 tentang Impor dan atau Penyerahan Barang Kena Pajak dan atau Jasa Kena Pajak Tertentu yang Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2003 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 146 Tahun 2000 tentang Impor dan atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu dan atau Penyerahan Jasa Kena Pajak Tertentu yang Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Batasan Rumah Umum, Pondok Boro, Asrama

Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan Lainnya, yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai;

Mengingat : Peraturan Pemerintah Nomor 146 Tahun 2000 tentang Impor dan atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu dan atau Penyerahan Jasa Kena Pajak Tertentu yang Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 262, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4064) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2003 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 146 Tahun 2000 tentang Impor dan atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu dan atau Penyerahan Jasa Kena Pajak Tertentu yang Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 79, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4302);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG BATASAN RUMAH UMUM, PONDOK BORO, ASRAMA MAHASISWA DAN PELAJAR, SERTA PERUMAHAN LAINNYA, YANG ATAS PENYERAHANNYA DIBEBASKAN DARI PENGENAAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI.

Pasal 1

- (1) Atas penyerahan rumah umum, pondok boro, asrama mahasiswa dan pelajar serta perumahan lainnya dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.
- (2) Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan rumah sederhana dan rumah sangat sederhana sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 42

Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

#### Pasal 2

- (1) Rumah sederhana dan rumah sangat sederhana yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) adalah rumah yang memenuhi ketentuan, sebagai berikut:
  - a. luas bangunan tidak melebihi 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi);
  - b. harga jual tidak melebihi batasan harga jual, dengan ketentuan bahwa batasan harga jual didasarkan pada kombinasi zona dan tahun yang berkesesuaian sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini;
  - c. merupakan rumah pertama yang dimiliki oleh orang pribadi yang termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal, dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 4 (empat) tahun sejak dimiliki;
  - d. luas tanah tidak kurang dari 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi); dan
  - e. perolehannya secara tunai ataupun dibiayai melalui fasilitas kredit bersubsidi maupun tidak bersubsidi, atau melalui pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.
- (2) Pengaturan harga jual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berlaku ketentuan sebagai berikut:
  - a. untuk tahun 2019, ketentuan tersebut diberlakukan pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2019;
  - b. untuk tahun 2020, ketentuan tersebut diberlakukan sejak tanggal 1 Januari 2020 sampai dengan tanggal 31 Desember 2020;

- c. pengaturan harga jual tahun 2020 berlaku untuk tahun-tahun selanjutnya sepanjang tidak terdapat perubahan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini.
- (3) Masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c adalah masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

### Pasal 3

Pondok boro yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) adalah bangunan sederhana, berupa bangunan bertingkat atau tidak bertingkat, yang dibangun dan dibiayai oleh perorangan atau koperasi buruh atau koperasi karyawan, yang diperuntukkan bagi para buruh tetap atau para pekerja sektor informal berpenghasilan rendah dengan biaya sewa yang disepakati, yang tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 4 (empat) tahun sejak diperoleh.

### Pasal 4

Asrama mahasiswa dan pelajar yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) adalah bangunan sederhana, berupa bangunan bertingkat atau tidak bertingkat, yang dibangun dan dibiayai oleh universitas atau sekolah, perorangan dan/atau Pemerintah Daerah, yang diperuntukkan khusus untuk pemondokan pelajar atau mahasiswa, yang tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 4 (empat) tahun sejak diperoleh.

### Pasal 5

Perumahan lainnya yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) meliputi:

- a. Rumah pekerja, yaitu tempat hunian, berupa bangunan tidak bertingkat atau bertingkat, yang dibangun dan

dibiayai oleh suatu perusahaan, diperuntukkan bagi karyawannya sendiri dan bersifat tidak komersil, yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1. untuk bangunan tidak bertingkat, sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a dan huruf d; atau
  2. untuk bangunan bertingkat, sesuai dengan ketentuan mengenai rumah susun sederhana yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan tersendiri,
- yang tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 4 (empat) tahun sejak diperoleh.
- b. Bangunan yang diperuntukkan bagi korban bencana alam yang dibiayai oleh pemerintah, swasta, dan/atau lembaga swadaya masyarakat.

#### Pasal 6

- (1) Atas penyerahan rumah sederhana dan rumah sangat sederhana, yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, dikenai Pajak Pertambahan Nilai.
- (2) Dalam hal pengembang atau pengusaha lainnya yang melakukan penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memungut Pajak Pertambahan Nilai, terhadapnya dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.
- (3) Dalam hal pembeli rumah sederhana dan rumah sangat sederhana tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf c, Pajak Pertambahan Nilai yang semula dibebaskan wajib dibayar kembali oleh pembeli penerima fasilitas paling lama 1 (satu) bulan sejak tidak terpenuhinya ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 7

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku:

1. Terhadap penyerahan rumah sederhana dan rumah sangat sederhana yang dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini:
  - a. berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya, yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai; dan
  - b. saat penyerahan rumah sederhana dan rumah sangat sederhana sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah pada saat hak untuk menggunakan atau menguasai rumah tersebut diserahkan, baik secara hukum atau secara nyata, kepada pihak pembeli.
2. Terhadap rumah sederhana, rumah sangat sederhana, rumah susun sederhana, pondok boro, asrama mahasiswa dan pelajar serta perumahan lainnya yang diberikan fasilitas pembebasan Pajak Pertambahan Nilai dan dipindahtangankan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, berlaku ketentuan pemindahtanganan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah

Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan Lainnya, yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai;

3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya Yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan:
  - a. Nomor 80/PMK.03/2008 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai;
  - b. Nomor 31/PMK.03/ 2011 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan Lainnya, yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 110);



- c. Nomor 125/PMK.011/2012 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan Lainnya, yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 771); dan
- d. Nomor 113/PMK.03/2014 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan Lainnya, yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 766),  
dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

#### Pasal 8

Peraturan Menteri ini mulai berlaku setelah 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 20 Mei 2019

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

SRI MULYANI INDRAWATI

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 22 Mei 2019

DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

WIDODO EKATJAHJANA

LAMPIRAN  
PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 81/PMK.010/2019  
TENTANG BATASAN RUMAH UMUM, PONDOK BORO,  
ASRAMA MAHASISWA DAN PELAJAR, SERTA PERUMAHAN  
LAINNYA, YANG ATAS PENYERAHANNYA DIBEBAHKAN  
DARI PENGENAAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI

BATASAN HARGA JUAL RUMAH SEDERHANA DAN RUMAH SANGAT  
SEDERHANA YANG DIBEBAHKAN DARI PENGENAAN PAJAK PERTAMBAHAN  
NILAI

No.	Zona	2019	2020
1.	Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok Tangerang, Bekasi) dan Sumatera (kecuali Kep. Riau, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai)	140.000.000	150.500.000
2.	Kalimantan (kecuali Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu)	153.000.000	164.500.000
3.	Sulawesi, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai, dan Kepulauan Riau (kecuali Kepulauan Anambas)	146.000.000	156.500.000
4.	Maluku, Maluku Utara, Bali dan Nusa Tenggara, Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi), dan Kepulauan Anambas, Kabupaten Murung Raya, Kabupaten Mahakam Ulu	158.000.000	168.000.000
5.	Papua dan Papua Barat	212.000.000	219.000.000

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

SRI MULYANI INDRAWATI